

**PENGUNAAN AKTA JUAL BELI DI BAWAH TANGAN  
ATAS TANAH YASAN UNTUK KEPERLUAN  
PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI PERLINDUNGAN  
HUKUM BAGI PEMBELI**

**(Studi Kasus di Desa Sidoharjo Kecamatan Pati Kabupaten Pati)**

**S K R I P S I**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas  
Dalam menyelesaikan Jenjang Strata I (S1)  
Ilmu Hukum dengan kekhususan  
HAN/HTN



Disusun oleh :

**DYAH AYU PUSPITANINGRUM**

**NIM. 2012-20-025**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**2016**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PENGUNAAN AKTA JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**  
**ATAS TANAH YASAN UNTUK KEPERLUAN**  
**PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI PERLINDUNGAN**  
**HUKUM BAGI PEMBELI**  
**(Studi Kasus di Desa Sidoharjo Kecamatan Pati Kabupaten Pati)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas  
Dalam menyelesaikan Jenjang Strata I (S1)  
Ilmu Hukum dengan kekhususan  
HAN/HTN

Oleh:

**DYAH AYU PUSPITANINGRUM**  
**NIM. 2012-20-025**

Disetujui,

Pembimbing I

**DR. SUPARNYO, SH, MS**

Pembimbing II

**SUBARKAH, SH, M.Hum**

Mengetahui,



Dekan Fakultas Hukum UMK

**DR. SUKRESNO, SH, M.Hum**

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DYAH AYU PUSPITANINGRUM

Nim : 2012 – 20 – 025

Alamat : Desa Sidoharjo RT 01 RW 03 Kec. PATI Kab. PATI

Judul Skripsi : **PENGUNAAN AKTA JUAL BELI DI BAWAH TANGAN  
ATAS TANAH YASAN UNTUK KEPERLUAN  
PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI PERLINDUNGAN  
HUKUM BAGI PEMBELI  
(Studi Kasus di Desa Sidoharjo Kecamatan Pati Kabupaten  
Pati)**

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, Februari 2016

Yang membuat pernyataan,

(Dyah Ayu Puspitaningrum )

## HALAMAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

**Maha Suci Engkau, tidak ada yang kami ketahui selain dari apa yang telah Engkau ajarkan kepada kami, sesungguhnya Engkaulah Yang Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana.(QS- Al- Baqoroh 32)**

**Ajaklah mereka ke jalan Tuhanmu dengan hikmah dan nasihat yang baik, dan bantahlah mereka dengan cara yang baik, sesungguhnya Rabbmu Dia-lah yang lebih mengetahui tentang siapa yang tersesat dari jalan-Nya, dan Dia-lah yang lebih mengetahui orang-orang yang mendapat petunjuk. (QS- An-Nahl 125).**

### Kupersembahkan untuk :

- 1 Kedua orangtuaku tercinta dan tersayang (almarhum) yang selalu memberikan semangat dalam menjalani kehidupan ini.
- 2 Saudaraku-saudariku yang kucintai.
- 3 Suamiku dan anakku tercinta.
- 4 Teman-teman Fakultas Hukum khususnya angkatan tahun 2012 semoga angkatan menjadi generasi perubahan bangsa yang lebih baik.
- 5 Almamaterku.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmad dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **PENGUNAAN AKTA JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ATAS TANAH YASAN UNTUK KEPERLUAN PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI (Studi Kasus di Desa Sidoharjo Kecamatan Pati Kabupaten Pati)**, dapat terselesaikan.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Strata 1 (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Penulis yakin bahwa tanpa dukungan dan bantuan oleh beberapa pihak, skripsi ini tidak akan terselesaikan. Oleh sebab itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Suparno, SH. MS, selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Sukresno, SH.MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan bantuan dukungan secara moral maupun spiritual sampai terselesaikannya skripsi ini.
3. Ibu Henny Susilowati, S.H.,MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Kristiyanto, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah menyetujui judul skripsi ini.



5. Bapak Dr. Suparno, SH. MS, selaku Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing sejak persiapan sampai akhir penulisan skripsi ini.
6. Bapak Subarkah, SH, MHum selaku Dosen Pembimbing II, yang telah membimbing sejak persiapan sampai akhir penulisan skripsi ini.
7. Semua Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah membantu penulis dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
8. Kepada teman-teman Fakultas Hukum angkatan tahun 2012 yang telah memberikan dukungan dan semangat sehingga dapat berguna menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang telah bersedia membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, baik moril maupun materil.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif, penulis akan terima dengan senang hati.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, Februari 2016

Dyah Ayu Puspitaningrum

## DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
DAFTAR ISI .....	iii
ABSTRAKSI .....	v
 <b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Sistematika Penulisan .....	9
 <b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Peralihan Hak Atas Tanah .....	11
1. Pengertian Peralihan Hak Tanah .....	11
2. Objek Peralihan Hak Atas Tanah Yasan .....	14
3. Bentuk-bentuk Peralihan Hak Atas Tanah .....	17
B. Jual Beli Tanah .....	20
1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat .....	20
2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat .....	21
3. Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undanag Pokok Agraria ...	22
C. Alat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah .....	25

1. Akta Di bawah Tangan .....	25
2. Akta PPAT .....	26
D. Pendaftaran Tanah .....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Pendekatan .....	34
B. Spesifikasi Penelitian .....	35
C. Metode Penentuan Sampel .....	36
D. Metode Pengumpulan Data .....	37
E. Metode Pengolahan dan Penyajian data .....	40
F. Metode Analisis Data .....	41
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Yasan Berdasarkan Akta Jual Beli Di Bawah Tangan.....	42
B. Cara Mengatasi Masalah Yang Timbul Dalam Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sebagai Pemberian Perlindungan Bagi Pembeli .....	72
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Simpulan .....	77
B. Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## ABSTRAK SKRIPSI

Penelitian dalam skripsi ini berjudul “PENGUNAAN AKTA JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ATAS TANAH YASAN UNTUK KEPERLUAN PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI (Studi Kasus di Desa Sidoharjo Kecamatan Pati Kabupaten Pati)”. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa “Setiap perbuatan hukum dengan maksud mengalihkan hak atas tanah, kecuali melalui lelang, harus dibuktikan dengan akta PPAT untuk keperluan pendaftaran tanah”. Di Desa Sidoharjo masih terdapat jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang dibuat Kepala Desa.

Permasalahan yang diteliti adalah: pelaksanaan pendaftaran tanah yasan berdasarkan akta jual beli di bawah tangan, dan cara mengatasi masalah yang timbul dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai pemberian perlindungan bagi pembeli.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, sehingga data yang diperlukan adalah data primer dan sekunder. Sampel dengan menggunakan teknik non random sampling, terdiri dari Kepala Desa Sidoharjo, seorang pimpinan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dan pihak penjual dan pembeli.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jual beli dengan akta di bawah tangan tanah yasan sah jika dilakukan sebelum tanggal 8 Oktober 1997), dan dilaksanakan di hadapan Kepala Desa. Akta tersebut dapat dipergunakan sebagai persyaratan pendaftaran tanah bagi pembeli/pemilik. Pelaksanaan pendataran tanah dengan menggunakan akta jual beli di bawah tangan tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang berlaku di Kantor Pertanahan. Guna perlindungan bagi pembeli, maka Letter C Desa atas nama penjual harus ditemukan agar legalitas jual beli terpenuhi, yaitu ada pihak penjual adalah pemilik, objek jual beli (tanah) dan kepemilikan yang halal/sah. Perlindungan hukum kepada pembeli juga dengan diterbitkannya yurisprudensi-yurisprudensi oleh Mahkamah Agung.

Saran yang diberikan, kepada Kepala Desa agar segera mengklarifikasi dan memverifikasi Letter C Desa jika hilang, agar segera diketemukan. Kepada Kantor Pertanahan, agar dilakukan sosialisasi dan penerbitan buku panduan pendaftaran tanah, kepada BPN, agar ditinjau kembali mengenai prosedur pendaftaran tanah.

Kata kunci : kepala desa, akta di bawah tangan, pendaftaran tanah.